Raiffeisen Futura Immo Fonds

Attractif à long terme.

Chères investisseuses, chers investisseurs,

Le 28 août 1998, plus de 1,6 millions de dominos colorés sont tombés lors du premier Domino Day sur RTL. Déclenchée par une seule pièce, une réaction en chaîne a révélé une œuvre d'art en dominons après l'autre. Les téléspectatrices et téléspectateurs ont regardé avec fascination l'événement à la télévision, ont vibré aux endroits particulièrement délicats du parcours, ont retenu leur souffle quand il semblait que la réaction en chaîne allait s'arrêter et ont applaudi avec les équipes participantes lorsqu'une œuvre d'art cachée était dévoilée. Ces derniers mois, le marché de l'immobilier suisse a lui aussi connu une véritable réaction en chaîne. Et nous avons observé les événements presque avec la même fascination qu'à l'époque devant la télévision. En tant que direction du Raiffeisen Futura Immo Fonds, nous sommes quotidiennement aux prises avec les évolutions sur le marché et les conséquences qui en découlent pour nos investisseuses et investisseurs. Ce faisant, nous gardons un œil attentif sur les dominos qui sont déjà tombés et sur ceux qui sont encore devant nous. C'est pourquoi nous aimerions vous donner un aperçu de ce qui se passe sur le marché immobilier et jeter un coup d'œil sur l'avenir avec vous.

La hausse des taux d'intérêt et ses conséquences
En Suisse, le taux directeur est fixé par la Banque nationale suisse (BNS) et a un impact direct sur les coûts de refinancement des banques. Si la BNS augmente le taux directeur, les banques ont tendance à répercuter ces coûts plus élevés sur les preneuses et preneurs d'hypothèques. En juin 2022, la BNS a commencé à relever le taux directeur en plusieurs étapes pour contrer la hausse de l'inflation mondiale. Cette mesure a entraîné une hausse significative des taux d'intérêt hypothécaires sur le marché de l'immobilier et donc des coûts de financement. Depuis l'été 2022, en tant que direction du fonds, nous avons ainsi observé une hausse des rendements, respectivement une correction des prix, sur le marché des transactions pour les immeubles d'habitation sur plusieurs mois.

«Plusieurs effets successifs peuvent être observés sur le marché de l'immobilier.»

L'évolution du marché immobilier suisse à moyen terme
Parallèlement à la correction du marché due à la hausse des taux d'intérêt, un deuxième effet inverse peut être observé sur le marché immobilier suisse. L'offre de logements locatifs disponibles se raréfie. En effet, leur nombre a diminué de plus de moitié en deux ans.[1] De moins en moins de logements neufs arrivent sur le marché. Le nombre de demandes de permis de construire stagne à un faible niveau.[2]

Cette activité de construction trop faible est en grande partie due à une urbanisation interne insuffisante[3]. Elle est en effet freinée par les conflits d'intérêts de diverses parties prenantes, ce qui conduit à des oppositions fréquentes aux projets de construction. Dans les grandes villes, il y a également souvent un manque de volonté politique de reclassement en zones constructibles, c'est-à-dire d'augmentation ou d'expansion des utilisations possibles d'une zone. D'autres facteurs s'y ajoutent, comme la disponibilité limitée de terrains pour les nouvelles constructions[4] et l'augmentation significative des coûts de construction et de financement[5].

A l'opposé, il y a la demande de logements, alimentée par une immigration toujours élevée[6] et la tendance des ménages composés d'une seule personne[7].

1 Immobilier Suisse – T4 2023, Raiffeisen Economic Research, p. 4
2 Immobilier Suisse – T4 2023, Raiffeisen Economic Research, p. 6
3 L'augmentation de la densité au sein d'une zone de construction existante est appelée densification ultérieure ou densification vers l'intérieur.
4 L'objectif de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) est de parvenir à un développement urbain plus compact et de mieux utiliser les friches dans les zones constructibles désignées. Elle ne permet la création de nouvelles zones constructibles que de manière très limitée.
5 Immobilier Suisse – T4 2023, Raiffeisen Economic Research, p. 4
6 Immobilier Suisse – T4 2023, Raiffeisen Economic Research, p. 16
7 La part des ménages composés d'une seule personne en Suisse augmente (https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/population/familles/menages.html)

Les conséquences sont particulièrement visibles au niveau du taux de vacance sur le marché suisse du logement locatif. Depuis 2020, le nombre de logements vides a fortement diminué, atteignant un niveau plancher temporaire en 2023.[8] Par conséquent, les loyers ne cessent d'augmenter. Au 3e trimestre 2023, les loyers proposés pour les logements ont augmenté de 2,75% dans toute la Suisse.[9] Etant donné qu'il n'y a actuellement aucun signe d'amélioration fondamentale, on peut supposer que l'offre de logements locatifs restera faible au cours des années à venir. On peut ainsi s'attendre à ce que les loyers continuent d'augmenter à moyen terme.[10]

Nos mesures après la hausse des taux d'intérêt
Face à la hausse des taux d'intérêt, nous avons, en tant que direction du fonds, défini des mesures possibles pour améliorer la performance du fonds. La performance du portefeuille du fonds est composée du rendement de hausse de valeur et du rendement du cash-flow.[11] La valeur des biens immobiliers ainsi que le rendement de hausse de valeur dépendent fortement du niveau des taux d'intérêt et donc du marché.

Le rendement net du cash-flow[12], quant à lui, est un facteur que la direction du fonds peut contrôler grâce à une gestion active du portefeuille et des actifs. Le rendement net du cash-flow du portefeuille de fonds est influencé d'une part par la composition du portefeuille et d'autre part par la situation des revenus et des coûts des différents immeubles.

Pour nous, la gestion active de portefeuille consiste à vérifier et à optimiser en permanence la composition du portefeuille immobilier du fonds. Les rendements des immeubles achetés récemment doivent être supérieurs à un rendement cible stratégique. Celui-ci est déterminé par la direction du fonds et se base sur le marché. Le rendement cible a été adapté au nouveau niveau des taux d'intérêt.

La gestion active des actifs optimise à la fois les revenus et les coûts des différents biens immobiliers du portefeuille, améliorant ainsi le rendement net du cash-flow. Une optimisation des revenus est obtenue en utilisant les différents biens immobiliers conformément au marché et en réalisant des rénovations pour augmenter leur valeur. L'optimisation des coûts consiste à contrôler et à améliorer tous les coûts d'exploitation, de financement et d'entretien du bien immobilier grâce à une planification globale et à un controlling continu.

En qualité de fonds de distribution, le fonds Raiffeisen Futura Immo optimise en permanence ses charges d'intérêts afin d'assurer son attractivité pour les investisseuses et investisseurs. Dans ce contexte, la direction du fonds a décidé de se concentrer pour l'instant sur la transformation des biens immobiliers existants et de ne réaliser des projets de développement que dans certains cas limités. Dans le cas des projets de développement, des coûts considérables sont engagés au cours de la première phase pour la construction du bâtiment et le financement hypothécaire. Ce n'est qu'à l'achèvement que des loyers sont générés et que le rendement net du cash-flow augmente.

Qu'est-ce que cela signifie pour le fonds Raiffeisen Futura Immo?
Selon nous, l'impact de la correction du marché suite à la hausse des taux d'intérêt interférera de plus en plus avec la pénurie d'offres dans le secteur du logement locatif. Par conséquent, nous pensons que les logements seront de plus en plus attractifs pour les investisseuses et investisseurs en raison de la pénurie croissante de logements locatifs et de la hausse des loyers qui en découle. Le Raiffeisen Futura Immo Fonds investit au moins 60% en majorité dans les logements et profite donc particulièrement de ces évolutions sur le marché de l'immobilier. L'évolution positive du fonds dans le cadre des mesures d'optimisation que nous visons augmentera encore l'attractivité du fonds pour les investisseuses et investisseurs à long terme. Selon nous, il y a actuellement de bonnes opportunités d'acquisition pour les investisseuses et investisseurs existants et nouveaux. En tant que fonds négocié hors bourse, le Raiffeisen Futura Immo Fonds a une volatilité, c'est-à-dire une plage de fluctuations de valeur, plutôt faible, et convient bien aux investisseuses et investisseurs privés.

Chères investisseuses, chers investisseurs, en 1998, le Domino Day s'est terminé par un record du monde et de nombreux visages rayonnants sur les écrans. Le marché immobilier suisse, en revanche, est toujours en mouvement et nous tiendra probablement en haleine encore un certain temps. Nous nous réjouissons de passer avec vous une année 2024 passionnante et fructueuse et envisageons l'avenir avec optimisme.

La direction du fonds
Bernhard Klöpfer
CEO de VERIT Investment Management AG

8 FPREview Marchés immobiliers Suisse 2024, T1, p. 15, ill. 2.4.12
9 Immobilier Suisse – T4 2023, Raiffeisen Economic Research, p. 13
10 Immobilier Suisse – T4 2023, Raiffeisen Economic Research, p. 13
11 Ici, nous utilisons un calcul simplifié au niveau du portefeuille. Selon l'association professionnelle AMAS, la performance du fonds est définie comme une variation de la valeur nette d'inventaire (VNI) par part du fonds et de la distribution brute par part.
12 Le rendement net du cash-flow est obtenu en divisant le cash-flow net par la valeur initiale des biens immobiliers de l'année considérée.

Vous trouverez des chiffres plus détaillés sur votre fonds dans la factsheet correspondante:

- Raiffeisen Futura Immo Fonds

N'hésitez pas non plus à parcourir nos autres **publications.** Les fiches produit et les fiches d'information de base (FIB) correspondantes sont disponibles sur **raiffeisen.ch/f/fonds.**

Pour toute question, merci de bien vouloir vous adresser à votre conseillère ou votre conseiller clientèle.

Opportunités

- **Une facilité d'accès au marché immobilier suisse:** le fonds permet de participer facilement à l'évolution du marché immobilier suisse.
- **Diversification:** le fonds investit sourtout dans les immeubles d'habitations (au moins 60%) mais aussi, à des fins de diversification, dans des immeubles à usage mixte et des biens à usage commercial.
- **Propriété foncière directe**: l'imposition a lieu uniquement au niveau du fonds. Les investisseurs privés sont exonérés de l'impôt sur la fortune et, en cas de distribution, de l'impôt sur le revenu pour la part investie dans l'immobilier.
- **Gestion active:** le fonds est géré par des experts chevronnés de l'immobilier de VERIT Investment Management AG.
- **Protection élevée des investisseurs:** le fonds est soumis à la loi sur les placements collectifs et le capital investi est réputé patrimoine spécial, ce qui vous protège en qualité d'investisseur.
- **Durabilité:** le fonds investit uniquement dans des immeubles qui répondent à des exigences strictes en termes de durabilité.
- **Négociabilité:** un négoce hors bourse régulier des parts sociales par un market maker est garanti.
- **Possibilité de restitution:** les parts sociales peuvent être restituées en respectant un délai de résiliation de 12 mois pour la fin d'une année et à la valeur intrinsèque (VNI) à ce moment-là.

Risques

- **Fluctuations de valeurs:** des valeurs immobilières baissières sont possibles en raison de la hausse des taux d'intérêt, de la baisse des loyers, de l'augmentation du nombre de locaux vacants, d'autres facteurs spécifiques au marché et de changements des réglementations.
- **Manque de transparence:** les immeubles et terrains sont des biens uniques dont la valeur est évaluée uniquement à titre approximatif par les experts chargés des estimations. En raison du manque de transparence du marché immobilier, des connaissances précises de la situation locale sont nécessaires.
- **Valeur des parts:** la valeur des parts du fonds peut passer au-dessous du prix d'achat auquel vous avez acquis votre part.
- **Non liquidité:** catégorie de placement non liquide. Les biens immobiliers nécessitent une période de vente appropriée et sont difficiles à vendre dans un contexte de marché défavorable.

Retrouvez de plus amples informations sur raiffeisen.ch/f/fonds

Mentions légales
Ce document est destiné à des fins publicitaires et d'information générales et n'est pas adapté à la situation individuelle du destinataire. En l'espèce, il appartient au destinataire d'obtenir les précisions et d'effectuer les examens nécessaires et de recourir à des spécialistes (par ex. conseillers fiscaux, en assurances ou juridiques). «Futura» est utilisé pour désigner les instruments et services financiers durables. Vous trouverez de plus amples informations concernant la thématique «Placements durables avec Raiffeisen» dans la brochure correspondante (disponible sur **raiffeisen.ch/reglement-futura**). Ce document ne constitue ni un conseil en placement, ni une recommandation personnelle, ni une offre, ni une incitation ou un conseil d'achat ou de vente d'instruments financiers. Les fonds mentionnés sont des fonds de droit suisse. Ce document en particulier n'est ni un prospectus, ni une feuille d'information de base au sens des art. 35 et s. ou 58 et s. de la LSFin. Les conditions complètes ainsi que les informations détaillées sur les risques inhérents aux différents instruments financiers mentionnés, qui sont seules déterminantes, figurent dans les documents de vente juridiquement contraignants respectifs (par exemple le prospectus, le contrat de fonds et la fiche d'informations de base (FIB), accompagnés à chaque fois des rapports annuels et semestriels). Ces documents peuvent être obtenus gratuitement auprès de Raiffeisen Suisse société coopérative, Raiffeisenplatz, 9001 Saint-Gall («Raiffeisen Suisse») ou sur **raiffeisen.ch/f/fonds** ou auprès de VERIT Investment Management AG, Klausstrasse 48, 8008 Zurich (ci-après «VERIT»). Il est recommandé d'acheter des instruments financiers uniquement après avoir obtenu un conseil personnalisé et étudié les documents de vente juridiquement contraignants ainsi que la brochure **«Risques inhérents au commerce d'instruments financiers»** de l'Association suisse des banquiers (ASB). Toute décision prise sur la base du présent document l'est au seul risque du destinataire. En raison des restrictions légales en vigueur dans certains Etats, les présentes informations ne sont pas destinées aux ressortissantes et aux ressortissants d'un Etat dans lequel la distribution des instruments ou des services financiers mentionnés dans le présent document est limitée, ni aux personnes ayant leur siège ou leur domicile dans un tel Etat. Ce document ne doit pas être mis à la disposition ou remis à des personnes US ni être diffusé aux Etats-Unis. Les fonds mentionnés dans le présent document ne peuvent être distribués aux Etats-Unis et ne doivent pas y être proposés, vendus, ou livrés. Les performances indiquées se basent sur des données historiques ne permettant pas d'évaluer les évolutions présentes ou futures. Les commissions et frais prélevés lors de l'émission et, le cas échéant, lors du rachat des parts n'ont pas été pris en considération dans le calcul des données de performance de fonds. Le présent document contient des déclarations prospectives qui reflètent les estimations, hypothèses et prévisions de Raiffeisen Suisse au moment de son élaboration. En raison des risques, incertitudes et autres facteurs, les résultats futurs sont susceptibles de diverger des déclarations prospectives. Par conséquent, ces déclarations ne représentent aucune garantie concernant les performances et évolutions futures. Les risques et incertitudes comprennent notamment ceux décrits dans le rapport de gestion du Groupe Raiffeisen (disponible sur **report.raiffeisen.ch**). Ce document ne repose pas sur une analyse financière. Les «Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière» telles que définies par l'Association suisse des banquiers (ASB) ne s'appliquent donc pas au présent document. Raiffeisen Suisse et les Banques Raiffeisen ainsi que VERIT font tout ce qui est en leur pouvoir pour garantir la fiabilité des données et contenus présentés. Cependant, elles ne garantissent pas l'actualité, l'exactitude ni l'exhaustivité des informations fournies dans le présent document et déclinent toute responsabilité en cas de pertes ou dommages (directs, indirects et consécutifs) découlant de la distribution et de l'utilisation du présent document ou de son contenu. Elles ne sauraient par ailleurs être tenues responsables des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers. Les avis exprimés dans le présent document sont ceux de Raiffeisen Suisse ou VERIT au moment de la rédaction et peuvent changer à tout moment et sans préavis. Raiffeisen Suisse n'est pas tenue d'actualiser le présent document. Toute responsabilité quant aux conséquences fiscales éventuelles est exclue. Il est interdit de reproduire et/ou diffuser le présent document en tout ou partie sans l'autorisation écrite de Raiffeisen Suisse.